

औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक आस्थापना
उभारण्यासाठी मागणी केलेली जमीन
थेट खरेदीने /भूसंपादन करून
सार्वजनिक निविदा अथवा
लिलावाशिवाय मागणी करणाऱ्या
हितसंबंधित व्यक्तीला भाडेपडूच्याने
देणेबाबतची योजना...

महाराष्ट्र शासन
सार्वजनिक बांधकाम विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : खाक्षेस-२०१६/प्र.क्र.२५१- एलबी-४/रस्ते-८,
मंत्रालय, मुंबई ४०००३२
दिनांक : ०२ डिसेंबर, २०२२

वाचा : १) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. संकीर्ण-०३/२०१५/प्र.क्र.३४/अ-२, दिनांक १२ मे, २०१५
२) शासन निर्णय, सार्वजनिक बांधकाम विभाग क्र. खाक्षेस-२०१६/प्र.क्र.२५१/रस्ते-८, दिनांक ५ जुलै, २०१६
३) शासन निर्णय, सार्वजनिक बांधकाम विभाग क्र. खाक्षेस-२०१६/प्र.क्र.२५१/रस्ते-८, दिनांक ४ जानेवारी, २०१७
४) शासन परिपत्रक महसूल व वन विभाग क्र. एलक्यूएन-०१/२०१७/प्र.क्र.१२/अ-२, दिनांक २५जानेवारी, २०१७

प्रस्तावना :-

हिंदू हृदय सप्राट बाळासाहेब ठाकरे महाराष्ट्र समृद्धी महामार्ग हा प्रकल्प राज्य शासनाचा महत्वाकांक्षी प्रकल्प आहे. सदर प्रकल्पाकरीता महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित ही -कार्यान्वयीन यंत्रणा० आहे. तसेच सदर अधिनियमाच्या कलम ५ अन्वये महामार्ग प्राधिकरणाच्या कार्यामध्ये (Duties of Highway Authority) नवीन नगरांचा विकास करणे (Development of New Towns) या बाबीचा अंतर्भाव करण्यात आला आहे. त्यामुळे शासनाने सदर द्रुतगती मार्गावर २४ ठिकाणी नवनगरे (कृषी समृद्धी केंद्रे) स्थापित करण्याचा निर्णय घेतला आहे व त्याकरिता महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांस -नवनगर विकास प्राधिकरण० म्हणून घोषित केले आहे. सदर नवनगरांसाठी लँड पुलिंग योजनेद्वारे जमीन प्राप्त करण्यास शासनाने दिनांक ५ जुलै, २०१६ व दिनांक ४ जानेवारी, २०१७ च्या शासन निर्णयान्वये मान्यता दिली आहे.

भविष्यकाळात संपूर्ण राज्यामध्ये द्रुतगती मार्गाचे जाळे तयार करण्यासाठी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळामार्फत विविध शीघ्रसंचार द्रुतगती मार्गाचे काम देखील हाती घेण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम, १९५५ मधील कलम ४ अन्वये महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळमार्फत अंमलबजावणी करण्यात येणाऱ्या सर्व प्रकल्पांसाठी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ हे -महामार्ग प्राधिकरण^० आहे. विविध शीघ्रसंचार द्रुतगती मार्ग व नवनगरांच्या माध्यमातून मोर्ड्या प्रमाणात वाणिज्यिक व औद्योगिक गुंतवणुक आकृष्ट करून राज्याचा संतुलीत विकास करण्याचा शासनाचा मानस आहे.

लँड पुलिंग योजनेद्वारे नवनगरांसाठी जमीनी प्राप्त करण्याचा प्रयत्न केला असता त्यास लोकांचा प्रतिसाद लाभला नाही. हिंदू हृदयसप्राट बाळासाहेब ठाकरे महाराष्ट्र समृद्धी महामार्ग प्रकल्प कार्यान्वित करण्यास विलंब होऊ नये म्हणून दिनांक १२ मे, २०१५ च्या महसूल व वन विभागाच्या शासन निर्णयातील कार्यपद्धतीचा अवलंब करून दिनांक २५ जानेवारी, २०१७ रोजीच्या शासन परिपत्रकान्वये खाजगी वाटाघाटीद्वारे थेट खरेदीने जमिनी खरेदी करण्याचे आदेश देण्यात आले. सदर पद्धतीने अतिशय कमी कालावधीत आवश्यक जमिनी ताब्यात घेण्यात आल्यामुळे प्रचलित पद्धतीने लागणारा भूसंपादनाच्या कालावधीमध्ये व नवीन भूसंपादन कायद्यानुसार जमिनी ताब्यात घेतल्यामुळे उद्भवणाऱ्या भूसंपादन संदर्भाच्या व अन्य कायदेशीर दाव्यांच्या संख्येतही लक्षणीय घट झाली आहे.

महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियमाच्या कलम ६३अ नुसार महामार्ग प्राधिकरणास त्यांच्याकडे निहित झालेल्या जमिनीची विहित रीतीने विल्हेवाट लावता येते. उक्त अधिनियमाच्या कलम ६३अ व कलम ७१ च्या तरतुदीनुसार राज्य शासनाने महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडील जमिनींची विल्हेवाट लावणे) नियम, २०१८ शासन राजपत्रात प्रसिद्ध केले आहे. महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडील जमिनींची विल्हेवाट लावणे) नियम, २०१८ मधील भूखंडांच्या विल्हेवाटी संदर्भातील नियम ५च्या उप-नियम (१) मधील प्रवर्ग (ऱ) मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद आहे.

‘(ऱ) महामंडळाकडून वेळोवेळी प्रसिद्ध करण्यात येईल अशा योजनेस अनुरूप असलेले उद्योग किंवा वाणिज्य आस्थापना उभारण्यासाठी, कोणत्याही हितसंबंधित व्यक्तीला, अशा भूखंडाच्या मागणीवर आधारित, जमीन विषयक धोरण व वार्षिक भाडे यानुसार एकरकमी भाडेपट्टा अधिमुल्याच्या विनिर्दिष्ट दराने वाटप. ’

उपरोक्त नियम विचारात घेता महामंडळाच्या मालकीच्या जमिनी सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय हितसंबंधित व्यक्तिला औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक आस्थापना उभारण्यासाठी एकरकमी भाडेपट्ट्याने देण्याची कायदेशीर तरतूद असल्याचे स्पष्ट होते.

महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळामार्फत अंमलबजावणी करण्यात येणाऱ्या विविध महामार्गालगतच्या परिसरात रोजगाराच्या व्यापक संधी निर्माण करणे, स्थानिक परिसरातील लोकांच्या जीवनमानाचा स्तर उंचावणे व पर्यायाने राज्याचा आर्थिक विकासाचा वेग वाढविणे यासाठी विविध औद्योगिक व वाणिज्यिक घटकांनी नवनगरांच्या विकासासाठी गुंतवणुक करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाने अर्जदाराने मागणी केलेली जमीन खाजगी वाटाघाटीद्वारे खरेदी करून /भूसंपादन करून उपरोक्त नियम ५च्या उप-नियम (१) मधील प्रवर्ग (ड) नुसार सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय जमीन मागणी करणाऱ्या हितसंबंधित व्यक्तिला भाडेपट्ट्याने देणे क्रमप्राप्त आहे. काही औद्योगिक व वाणिज्यिक घटकांकडून औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक आस्थापना प्रकल्पांसाठी विशिष्ट क्षेत्रांची मागणी देखील होत आहे.

त्यामुळे राज्याच्या आर्थिक व औद्योगिक विकासाला गती देण्यासाठी, वर नमूद केल्याप्रमाणे सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय जमीन मागणी करणाऱ्या हितसंबंधित व्यक्तिला भाडेपट्ट्याने भूखंड वाटप करण्याबाबतची योजना निश्चित करून सदर प्रक्रियेमध्ये सुलभता आणण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. उपरोक्त संबंधित शासन निर्णय व कायदेशीर तरतुदी विचारात घेऊन शासन खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :

(१) एखाद्या औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक घटकाने महामंडळाने (महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ) विकसित केलेल्या महामार्गालगतच्या परिसरातील विशिष्ट क्षेत्राची औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक आस्थापना उभारण्यासाठी मागणी केली असता सदर क्षेत्र थेट खरेदीने / भूसंपादन करून सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय, महामंडळ निश्चित करेल असे अधिमुल्य आकारून महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडील जमिनींची विलहेवाट लावणे) नियम, २०१८ मधील तरतुदीनुसार संबंधित घटकाला भाडेपट्ट्याने देण्याच्या योजनेस शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

(२) सदर प्रक्रिया सुलभपणे पार पाडण्यासाठी खालील कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत आहे.

(I) प्रस्ताव

संबंधित वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक घटकाने प्रस्तावित गुंतवणुकीच्या अनुषंगाने आवश्यक ती कागदपत्रे सविस्तर प्रकल्प अहवालासह विहित नमुन्यातील प्रस्ताव महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाकडे सादर करावा.

(II) प्रस्तावाची छाननी

रोजगार निर्मिती तसेच परिसरातील लोकांचा आर्थिक स्तर उंचावण्यातील व राज्याच्या आर्थिक किंवा औद्योगिक विकासातील सदर प्रकल्पाचे संभाव्य योगदान, मागणी केलेल्या क्षेत्राचे अधिकार अभिलेख, प्रत्यक्ष जागेवरील परिस्थिती, अन्य तांत्रिक बाबी इ. तसेच महामंडळास योग्य वाटतील असे अन्य निकष विचारात घेऊन खालील नमूद समितीने सदर प्रस्तावाची काटेकोरपणे छाननी करावी.

अ. क्र.	समिती सदस्य	पदनाम
१	सहव्यवस्थापकीय संचालक	अध्यक्ष
२	मुख्य महाव्यवस्थापक (भूमी व सर्वेक्षण)	सदस्य
३	अधीक्षक अभियंता (संबंधित)	सदस्य
४	मुख्य नियोजनकार, विशेष नियोजन प्राधिकरण	सदस्य
५	उपमहाव्यवस्थापक (भूमी व वाणिज्य)	सदस्य सचिव

(III) संचालक मंडळाची मान्यता

प्राप्त प्रस्तावाची छाननी केल्यावर पात्र प्रस्ताव हा 'मागणी केलेल्या जमिनी थेट खरेदीने / भूसंपादन करून सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय थेट संबंधित अर्जदारास भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत पुढील आवश्यक ती कार्यवाही करण्यासाठी 'संचालक मंडळाची तत्वतः मान्यता प्राप्त करून घ्यावी. विशिष्ट क्षेत्रासाठी एकापेक्षा अधिक घटकांचे प्रस्ताव पात्र असल्यास सदर क्षेत्र कोणत्या अर्जदारास भाडेपट्ट्याने द्यायचे याबाबत संचालक मंडळाचा निर्णय अंतिम राहील.

(IV) सामंजस्य करार

महामंडळाच्या संचालक मंडळाने प्रस्तावास तत्वतः मान्यता दिल्यानंतर महामंडळाने निश्चित केलेल्या विविध अटी व शर्तीचा समावेश करून अर्जदार व महामंडळ यांच्यामध्ये विहीत नमुन्यातील सामंजस्य करार करण्यात यावा.

(V) जमिनीचे मुल्यांकन

अर्जदार यांनी मागणी केलेल्या खाजगी जमिनीचे दिनांक २५ जानेवारी, २०१७ रोजीच्या शासन परिपत्रकात नमूद तरतूदीप्रमाणे जिल्हास्तरीय समितीकडून मुल्यांकन करून घ्यावे.

शासकीय जमीन - औद्योगिक व वाणिज्यिक अस्थापनाकरीता निवडलेल्या क्षेत्रामध्ये शासकीय जमीन येत असल्यास, अशी जमीन महामंडळाकडे हस्तांतरीत करण्यात येईल. खाजगी जमिनीकरीता वरीलप्रमाणे निश्चित करण्यात आलेला जमीन दर हा शासकीय जमीन वाटपाकरीता विचारात घेण्यात येईल.

(VI) मोबदला रक्कमेची आगाऊ वसुली

अर्जदार यांचेकडून त्यांनी मागणी केलेल्या जमिनीची एकूण मोबदला रक्कम आगाऊ स्वरूपात प्राप्त करून घ्यावी. सदर एकूण मोबदला रक्कम परीगणित करताना खालील बाबी विचारात घ्याव्यात.

- अ) जमीन धारकांना अदा करावयाची रक्कम,
- ब) महसूल विभागास देय आस्थापना खर्च व कार्यालयीन सोई-सुविधा खर्च
- क) संयुक्त मोजणी शुल्क,
- ड) कायदेशीर शोध अहवालापोटी देय शुल्क,
- इ) खरेदी दस्त नोंदणीसाठी देय मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क,
- फ) महामंडळाचा आस्थापना खर्च
- ग) महामंडळ ठरवेल असे अन्य शुल्क

भविष्यकाळात जमीन खरेदी /संपादनाबाबत जमीन धारकास न्यायालयाकडून काही वाढीव नुकसान भरपाई मंजूर केल्यास, अशी वाढीव नुकसान भरपाईची रक्कम

अधिक महामंडळाचा आस्थापना खर्च संबंधित औद्योगिक व वाणिज्यिक आस्थापना यांचे कळून वसूल करावा. तसेच उपरोक्त एकूण मोबदला रक्कम आगाऊ स्वरूपात जमा करण्याबाबतच्या अन्य अटी व शर्ती महामंडळाने निश्चित कराव्यात.

(VII) ‘नवनगर’ व –नवनगर विकास प्राधिकरणाची घोषणा

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील संबंधित तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी मागणी केलेले विशिष्ट क्षेत्र हे ‘प्रस्तावित नवनगर’ म्हणून निर्देशित करण्यासाठी व प्रस्तावित नवनगराचे अधिसूचित क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाला ‘नवनगर विकास प्राधिकरण’ म्हणून घोषित करण्यासाठी अधिसूचना प्रसिद्ध करावी. तसेच अधिसूचित क्षेत्रातील जमिनी शासनाच्या वतीने संपादित करण्यासाठी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाला प्राधिकृत केल्याचेही सदर अधिसूचनेद्वारे घोषित करावे.

(VIII) खाजगी वाटाघाटीद्वारे थेट खरेदी / भूसंपादन

महसूल व वन विभागाकडील दिनांक १२ मे २०१५ व दिनांक २५ जानेवारी, २०१७ रोजीच्या संबंधित शासन निर्णय/ परिपत्रकातील तरतुदीनुसार अर्जदार यांनी मागणी केलेली जमीन खाजगी वाटाघाटीद्वारे थेट खरेदी पद्धतीने खरेदी करण्यात यावी अथवा महाराष्ट्र महामार्ग अधिनियम १९५५ मधील तरतुदीनुसार संपादित करण्यात यावी.

(IX) अधिकार अभिलेख अद्यावतीकरण

महामंडळाने थेट खरेदी पद्धतीने खरेदी केलेल्या जमिनींचे अधिकार अभिलेख अद्यावत करून सदर जमिनींच्या कब्जेदार सदरी महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाचे नाव दाखल करावे.

(X) अधिमुल्य वसुली व भाडेपट्टा करार

मागणी करणाऱ्या अर्जदारास सदर जमीन भाडेपट्ट्याने देण्यासाठी महामंडळाने योग्य ते अधिमुल्य व वार्षिक भाडेपट्टा निश्चित करून त्याची सदर अर्जदाराकळून वसुली करावी. त्या नंतर महामंडळास योग्य वाटेल अशा अटी व शर्ती नमूद करून अर्जदारासमवेत विहित नमुन्यातील भाडेपट्टा करार नोंदणीकृत करावा.

(XI) ताबा

महामंडळाने निश्चित केलेल्या अधिमुल्याची व वार्षिक भाडेपट्ट्याची वसुली केल्यानंतर व संबंधित अर्जदाराने भाडेपट्टा करार निष्पादित केल्यानंतर सदर जमिनीचा ताबा अर्जदार यांना देण्यात यावा.

(XII) प्रकल्प उभारण्यासाठी परवानगी

सदर जागेवर प्रकल्प उभारण्यासाठी आवश्यक त्या सर्व परवानग्या अर्जदार यांनी यथास्थिती महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाकडून तसेच अन्य संबंधित विभागाकडून प्राप्त करून घ्याव्यात.

(३) अर्जदार यांनी मागणी केलेली जमीन त्यांना सार्वजनिक निविदा अथवा लिलावाशिवाय भाडेपट्ट्याने देण्याचे बाबतीत महाराष्ट्र महामार्ग (महाराष्ट्र रस्ते विकास महामंडळ मर्यादित यांच्याकडील जमिनींची विल्हेवाट लावणे) नियम, २०१८ मधील, उपरोक्त कार्यपद्धतीशी विसंगत असलेल्या तरतुदी वगळून, इतर सर्व तरतुदी लागू राहतील.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२२१२०२१७३०२७२४१८ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(डि. बी. विभुते)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

- १) 'मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ३) मा.उप मुख्यमंत्री, यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ४) मा.मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम (सार्वजनिक उपक्रम वगळून), मंत्रालय, मुंबई
- ५) मा.मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम (सार्वजनिक उपक्रम)
- ६) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा / विधानपरिषद, विधानभवन, मुंबई.
- ७) सर्व विधानसभा सदस्य / विधानपरिषद सदस्य.
- ८) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई

९) अपर मुख्य सचिव (वित्त विभाग), मंत्रालय, मुंबई

१०) अपर मुख्य सचिव (नियोजन विभाग), मंत्रालय, मुंबई

११) अपर मुख्य सचिव (सा.बा.), मंत्रालय, मुंबई

१२) प्रधान सचिव (महसूल व वन विभाग), मंत्रालय, मुंबई

१३) प्रधान सचिव (विधि व न्याय विभाग), मंत्रालय, मुंबई

१४) प्रधान सचिव (नगर विकास विभाग), मंत्रालय, मुंबई

१५) सचिव (रस्ते), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई

१६) सचिव (वने), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई

१७) उपाध्यक्ष व व्यवस्थापकीय संचालक, म.रा.र.वि. महामंडळ, वांद्रे, मुंबई-५०

१८) सर्व मंत्रालयीन विभाग

१९) निवड नस्ती (रस्ते-८), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई.